Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20251218-20251218-027-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/12/2025
Publication : 22/12/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'ORNE

CUA Communauté Urbaine d'Alençon

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ALENÇON

Extrait du registre des DÉLIBÉRATIONS du Conseil de Communauté

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil de Communauté, sur convocation adressée le 12 décembre 2025 et sous la présidence de Monsieur Joaquim PUEYO, s'est réuni en séance publique à la halle aux Toiles d'Alençon.

ÉTAIENT PRÉSENTS Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

Mme Nasira ARCHEN qui a donné pouvoir à M. Patricia ROUSSE, Mme Patricia BOISNARD qui a donné pouvoir à Mme Sophie DOUVRY, M. Romain DUBOIS qui a donné pouvoir à M. Romain BOTHET, Mme Coline GALLERAND qui a donné pouvoir à Mme Nathalie-Pascale ASSIER, M. Jérôme LARCHEVEQUE qui a donné pouvoir à M. Patrick COUSIN, Mme Marie-Béatrice LEVAUX qui a donné pouvoir à M. Ludovic ASSIER, Mme Catherine MAROSIK qui a donné pouvoir à M. Armand KAYA, M. Alain MEYER qui a donné pouvoir à Mme Monique OLIN, M. Emmanuel TURPIN qui a donné pouvoir à M. Jean-Noël CORMIER, Mme Brigitte ZENITER qui a donné pouvoir à M. Joaquim PUEYO.

M. Francis AIVAR, M. Daniel BERNARD, M. Joël DEMARGNE, M. Joseph LAMBERT, M. Denis LAUNAY, M. Jean-Marie LECLERCQ, M. Gérard LEMOINE, M. Edgar MOULIN, excusés.

Secrétaire de séance : ROUSSE Patricia

Le procès-verbal de la dernière réunion du **16 octobre 2025** est adopté à l'unanimité.

N° 20251218-027

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) - Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Débat sur les premières orientations

---

Planification, Prospectives et SIG
SJ/NL/SA/GC/CT

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-2, L153-8, L153-31, L153-32, et L103-3,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 15 février 2024 décidant la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 octobre 2025 prenant acte du débat sur les premières orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du Schéma de Cohérence Territoriale tenant lieu de Plan Climat Air Energie (SCoT-AEC),

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la première grande étape dans la révision du PLUi et qu'il pourra être modifié jusqu'à 2 mois avant l'arrêt de projet,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la traduction réglementaire en matière d'occupation du sol, du projet de territoire établi par le Schéma de Cohérence Territoriale tenant lieu de Plan Climat Air Energie (SCoT-AEC).

Le PLUi sera composé des pièces suivantes :
- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement,
- des annexes.

La démarche de révision du PLUi et l'élaboration du PADD, objet du débat, a été alimentée par le dispositif mis en place pour la révision du SCoT-AEC conduite conjointement. Elle s'est donc appuyée sur les éléments suivants :
- le projet de territoire de la Communauté Urbaine adopté le 28 mars 2019, dont les grandes ambitions sont toujours d'actualité,
- le diagnostic du territoire qui a permis d'actualiser et compléter les enjeux du territoire,
- le PLUi dans sa rédaction issue de la révision adoptée le 14 décembre 2023,
- une démarche de recueil des attentes de la population et des acteurs économiques,
- 6 réunions de travail avec les élus municipaux et communautaires de novembre 2024 à juin 2025,
- les premières orientations du PAS du SCoT-AEC soumises au débat du Conseil Communautaire le 16 octobre 2025,
- deux ateliers de travail avec les maires le 30 octobre 2025.

Sur la base des enseignements issus de cette démarche, une première proposition de Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été rédigée et présentée en conférence des maires le 11 décembre 2025. Le document, annexé à la présente délibération, présente les objectifs pour un territoire équilibré et résilient à l'horizon 2040.
Il s'appuie sur un objectif de stabilité démographique, impliquant de rompre avec la tendance de décroissance observée depuis 20 ans sur le territoire.

En miroir de la structuration du PAS du SCoT-AEC, le PADD se structure en 3 axes :
- Axe 1 : Consolider un territoire attractif à haute qualité de vie et haute valeur environnementale,
- Axe 2 : S'affirmer comme un territoire équilibré, attractif économiquement et productif,
- Axe 3 : Organiser un territoire solidaire et diversifié qui s'adapte aux besoins de ses habitants.

A la suite du débat, les objectifs du PADD seront précisés, notamment ceux relatifs à la politique de l'habitat, et déclinés dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Vu l'avis favorable du Bureau Consultatif, réuni le 11 décembre 2025,

le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Pour extrait conforme,
Pour le Président,
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Ahamada DIBO

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version présentée en conseil communautaire du 18/12/25

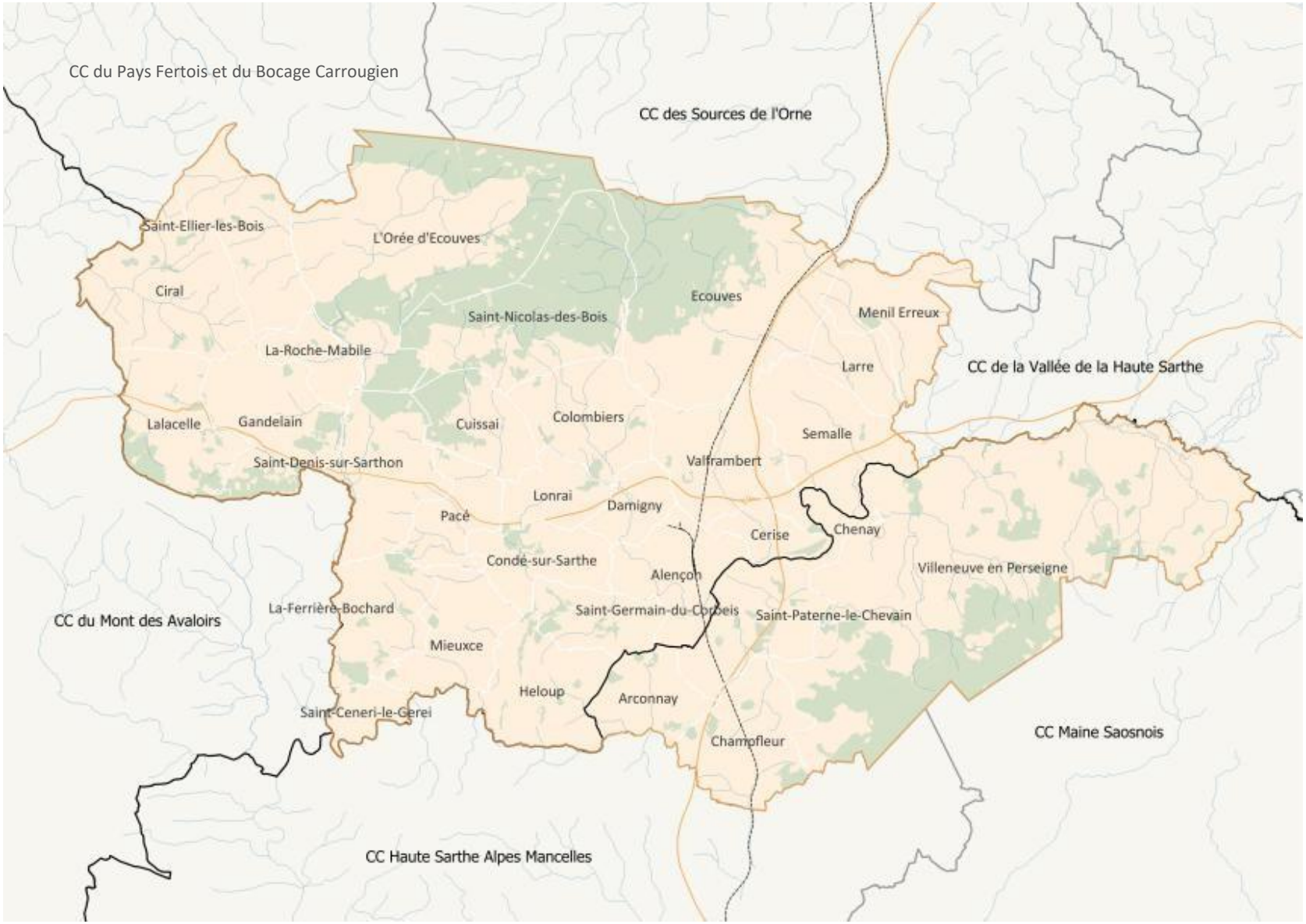
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
061-246100663-20251218-20251218-027-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/12/2025
Publication : 22/12/2025
Pour l'autorité compétente par délégation

Vu pour être annexé à la délibération n° 20251218-027
du Conseil de Communauté du 18 décembre 2025
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué,

COMMUNAUTÉ URBAINE CUA D'ALENÇON

Ahamada DIBO

Le territoire de la Communauté urbaine d'Alençon



1 Axe 1 : Consolider un territoire attractif à haute qualité de vie et haute valeur environnementale 2

1.1 Conforter le rôle de la trame verte et bleue dans la structuration du territoire, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses incidences 2

1.2 Préserver la qualité des sols et de l'eau pour permettre un accès équitable et raisonné aux ressources essentielles 6

1.3 Préserver la qualité de l'air et minimiser l'exposition des populations aux risques et nuisances 6

1.4 Veiller à une intégration urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement 7

1.5 Renforcer la sobriété énergétique, le développement des énergies renouvelables et la réduction de la production de déchets 7

1.6 S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière 9

2 Axe 2. S'affirmer comme un territoire équilibré, attractif économiquement et productif 10

2.1 Structurer le territoire selon un principe de solidarité et conforter la complémentarité des communes pour plus de proximité 10

2.2 Organiser le développement en proximité et veiller à la bonne accessibilité multimodale pour limiter les déplacements et la dépendance à la voiture 13

2.3 Adapter l'armature commerciale du territoire 14

2.4 Ancrer et accompagner le développement des activités contribuant au rayonnement économique du territoire 16

2.5 Mettre en cohérence ressources, lieux et activités économiques 17

2.6 Préserver le foncier agricole et développer une agriculture nourricière et diversifiée 17

2.7 Soutenir le développement de l'économie touristique 18

3 Axe 3 Organiser un territoire solidaire et diversifié qui s'adapte aux besoins de ses habitants 20

3.1 Organiser les conditions favorables à un renouveau de l'attractivité des centralités et à une vie en proximité 20

3.2 Protéger et adapter le patrimoine bâti identitaire 21

3.3 Mettre en place un « urbanisme relationnel » 21

3.4 Maintenir la solidarité et lutter contre les inégalités sociales et territoriales 22

3.5 Développer une offre de logements attractive et diversifiée pour répondre aux attentes des habitants en matière de parcours résidentiel 22

Préambule

Dans la continuité des objectifs inscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de 2014, le projet de territoire de 2018 et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de 2020 puis de 2023, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline les premières orientations du nouveau SCoT tenant lieu de Plan Climat Air Energie (SCoT-AEC). Il conforte les ambitions et actions déjà engagées par la Communauté urbaine d'Alençon depuis 15 ans dans le cadre de son 1er agenda 21 et vise la mise en œuvre d'une stratégie d'adaptation et de lutte contre le changement climatique notamment.

Traduisant les objectifs du SCoT-AEC, le PLUi est un des leviers de l'adaptation du territoire communautaire aux évolutions du contexte local et global (vieillissement de la population, évolution des modes de vie et de consommation, changement climatique …) en permettant la réalisation des transitions indispensables en matière de modèle d'aménagement, de développement économique et de productions énergétiques. Les orientations et objectifs définis dans le PADD fixent ainsi le cadre de mise en œuvre des projets d'aménagement et de construction afin que ceux-ci contribuent à:

- la consolidation d'un territoire attractif à haute qualité de vie et haute valeur environnementale,
- l'affirmation d'un territoire équilibré, attractif économiquement et productif,
- l'organisation d'un territoire solidaire et diversifié qui s'adapte aux besoins de ses habitants.

Le PADD, pièce majeure du PLUi, s'inscrit dans un cadre législatif fixé par le code de l'urbanisme (article L151-5 du code de l'urbanisme), il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Plus globalement, le PLUi doit répondre aux objectifs généraux définis par l'article L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1 Axe 1 : Consolider un territoire attractif à haute qualité de vie et haute valeur environnementale

Pour conforter les atouts et l'attractivité du territoire de la Communauté urbaine d'Alençon, il s'agit de mettre en œuvre un urbanisme qualitatif et durable ménageant et valorisant ses richesses naturelles, paysagères, patrimoniales et architecturales. En premier lieu, le PADD vise la réduction de la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers en confortant le rôle de la trame verte et bleue dans la structuration spatiale et fonctionnelle du territoire. Il vise ensuite la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et du sol, ressources vitales au bon fonctionnement des écosystèmes et garantes d'un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé des populations. La réduction des nuisances et de l'exposition aux risques est un corollaire de cet objectif. Pour contribuer à la lutte contre le changement climatique, le projet fixe des objectifs de sobriété énergétique, de développement des énergies renouvelables et de réduction de la production de déchets. Enfin pour répondre à l'objectif d'une intégration urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement, le projet définit la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

1.1 Conforter le rôle de la trame verte et bleue dans la structuration du territoire, l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ses incidences

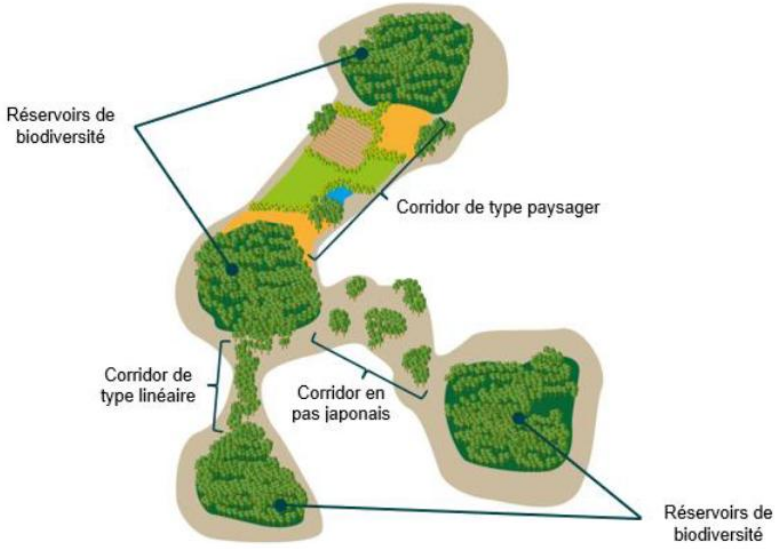
Les continuités écologiques terrestres et aquatiques permettent le déplacement des espèces (faune et flore) et leur brassage génétique, assurant ainsi leur préservation et leur développement. Elles permettent la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité.

Elles se composent d'un ensemble de sous-trames écologiques par grands types de milieux : boisés, ouverts, zones humides, cours d'eau.

Ces sous-trames comprennent les éléments suivants :

- **Réservoirs de biodiversité**, espaces où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer leur cycle de vie (refuge, alimentation, reproduction) ;
- **Corridors écologiques**, zones favorables aux déplacements des espèces entre les réservoirs ;
- **Cours d'eau**, qui constituent à la fois des réservoirs et des corridors ;
- **Points noirs**, croisements entre les corridors et les éléments fragmentant comme les infrastructures linéaires de transport ou l'urbanisation.

Elle est complétée d'une **trame noire** désignant les continuités écologiques permettant aux **espèces nocturnes** de se déplacer sans être perturbées par des éclairages artificiels.



La **trame brune** est constituée par l'ensemble des éléments constituant les sols et qui permettent d'assurer les fonctions et continuités écologiques nécessaires aux organismes réalisant tout ou partie leur cycle de vie dans les sols.

Les continuités écologiques peuvent être **altérées par des obstacles** (routes, urbanisation, barrages, halo lumineux des agglomérations urbaines). En outre, la **disparition ou la dégradation de certains milieux** constituant ces continuités détériore leur fonctionnalité (comblement de mares, imperméabilisation des sols, arrachage de haies…).

L'inscription de la trame verte et bleue (TVB) au PLUI vise à **garantir les conditions de la préservation et restauration du bon état du réseau écologique** qui fournit les services écosystémiques indispensables au fonctionnement des sociétés humaines :

- les « biens » issus des écosystèmes : nourriture, eau potable, énergie, médicaments, matériaux de construction, etc ;
- les services de « régulation » : protection contre les crues, les glissements de terrain, les pics de température, les parasites, etc ;
- les services « culturels » : loisirs, bien-être, enrichissement spirituel, développement cognitif et de l'imaginaire, etc.

Le projet fixe les objectifs généraux suivants en matière de trame verte, bleue et noire (TVBN) :

- Limiter la fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.
- Préserver et poursuivre la restauration des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (cf carte) :
    - les réservoirs de biodiversité principaux : forêts d'Ecouves, de Multonne et de Perseigne, vallées de la Sarthe, du Sarthon et de la Briante, ;
    - les réservoirs de biodiversité secondaires : le bocage, la zone humide et le bocage du Vande, les prairies humides de Mieuxcé, milieux humides …. ;
    - les corridors écologiques.
- Compléter la sous-trame bocagère (maillage de haies, prairies, fossés et arbres isolés) et permettre les conditions de sa valorisation.
- Maintenir et améliorer l'interconnexion des espaces boisés constitutifs de la sous-trame boisée et complémentaires des grands massifs forestiers.
- Préserver les zones humides et permettre la restauration des zones humides dégradées.
- Préserver, valoriser et restaurer la sous-trame aquatique (mares et cours d'eau).
- Protéger la trame noire, en particulier sur les espaces de continuités écologiques de la trame verte et bleue en limitant la fragmentation.

Le projet fixe les objectifs suivants en matière de nature en ville :

- Préserver et conforter l'armature verte et bleue au sein des espaces habités et développer la présence de la nature en ville.

  Les projets de renouvellement urbains et opérations nouvelles participeront à l'intégration et au maintien des continuités écologiques dans l'espace habité et s'inspireront de l'approche « 3-30-300 » pour que les habitants puissent :
    - voir au moins 3 arbres par les fenêtres de leur logement ;
    - vivre dans un quartier disposant d'au moins 30 % de surface arborée ;
    - résider à moins de 300m (soit 5 à 10 minutes à pied) d'un parc ou d'un espace vert.

  Dans l'objectif de réduction des ilots de chaleur, l'évolution des cœurs d'ilots sera maitrisée de façon à prendre en compte la préservation des continuités vertes, à limiter l'imperméabilisation des sols et à ménager des espaces de verdure au sein des tissus bâtis. Le développement des

connexions et des continuités écologiques permettra de valoriser le réseau de parcs et d'espaces publics.

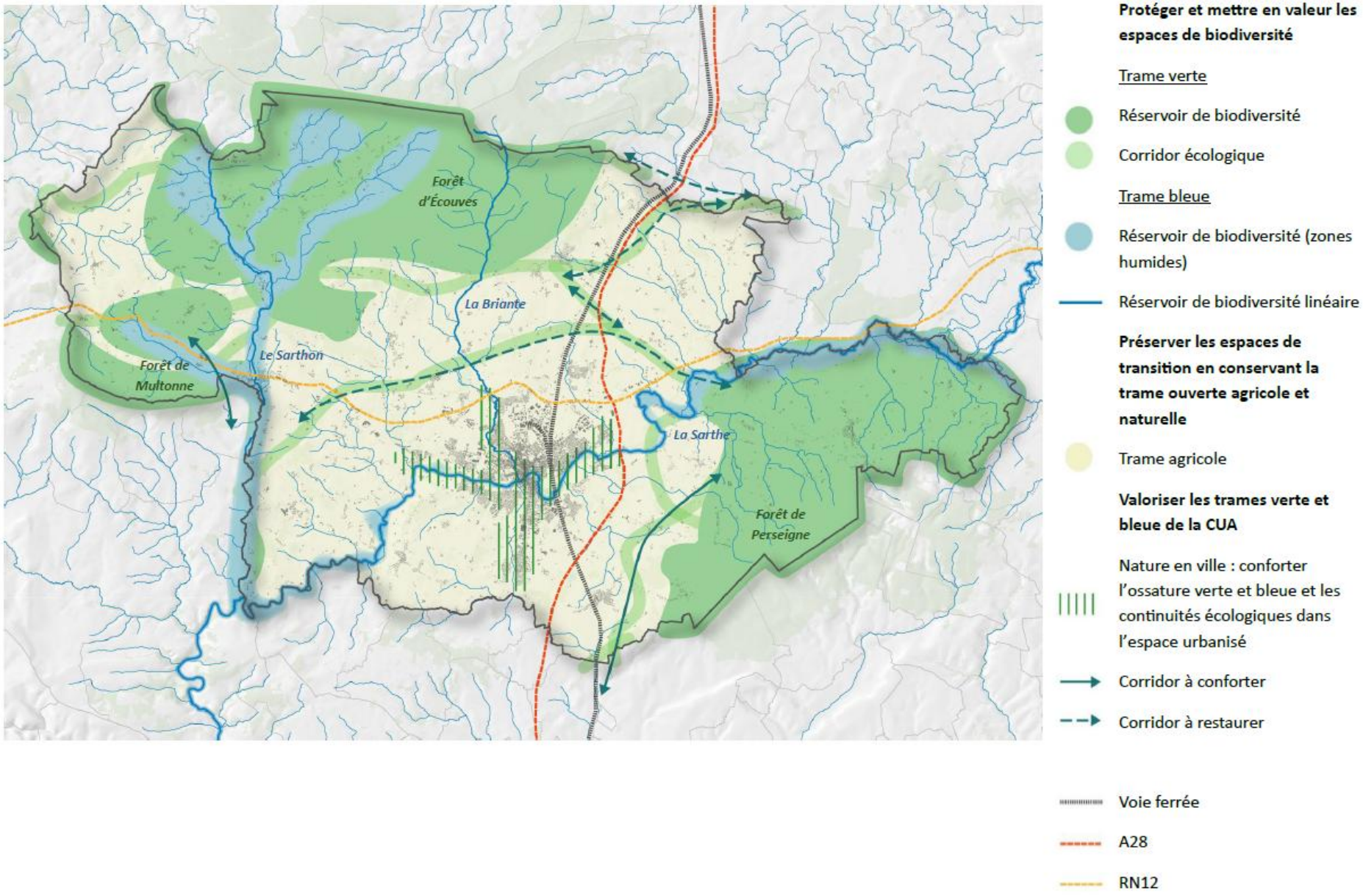
Des dispositions seront prises pour assurer la circulation de la faune dans le milieu urbain (clôtures, haies, palette végétale adaptée au changement climatique), offrir une place au développement de l'agriculture urbaine (jardins partagés, verger-école…) et affirmer la vocation agricole des franges urbaines.

- Encourager le développement des bâtiments à biodiversité positive.
- Veiller à la préservation de la biodiversité dans la conception des aménagements urbains et espaces publics

La préservation de la trame verte, bleue et noire (TVBN) est **un objectif transversal qui contribue à :**

- la limitation de la consommation et du mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la préservation de la biodiversité (habitats, espèces) ;
- la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels ;
- l'amélioration de la qualité des eaux (filtration des eaux par les sols) ;
- l'amélioration de la qualité de l'air ;
- le stockage carbone ;
- la réduction des îlots de chaleur urbain et régulation du climat (apport de fraîcheur et d'humidité par les arbres, les zones humides, les cours d'eau) ;
- la limitation de l'artificialisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux ;
- l'amélioration du cadre de vie (support d'espaces verts, de loisirs et de détente) ;
- la production agricole (pollinisation, qualité des sols) ;
- la préservation de la santé et du bien-être des habitants ;
- …

La Trame verte et bleue de la Communauté urbaine d'Alençon



1.2 Préserver la qualité des sols et de l'eau pour permettre un accès équitable et raisonné aux ressources essentielles

Pour permettre le maintien et l'accueil des populations et activités économiques dans des conditions respectueuses du bien-être et de la santé des populations et garante des capacités de production économiques, le projet se fonde sur un objectif de maîtrise des conditions du développement urbain et économique pour être en adéquation avec les capacités d'accueil en matière de ressources naturelles et en respecter la qualité.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Préserver la qualité des sols et des fonciers utiles à la production agricole dans l'objectif d'une agriculture nourricière.
- Préserver la ressource en eau sur le plan quantitatif en favorisant une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les espaces urbanisés et agricoles, en sélectionnant les activités économiques accueillies au regard de leur impact sur la ressource en eau et en déployant les actions permettant de réduire les consommations d'eau dans tous les secteurs de consommation (résidentiel, économique, …).
- Préserver la qualité de la ressource en eau en protégeant les aires d'alimentation des points de captage de toute occupation ou usage susceptible de dégrader son état chimique.
- Viser une amélioration de la qualité de la ressource en eau (état écologique et chimique) en accélérant la dynamique engagée de reconquête de sa qualité, notamment dans les secteurs sensibles identifiés au SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Sarthe amont.
- Optimiser le fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels et collectifs et adapter la capacité et la qualité des réseaux de traitement. Lorsque le système d'assainissement collectif n'est pas proportionné aux possibilités de développement, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet à court terme ne sera pas envisageable.

1.3 Préserver la qualité de l'air et minimiser l'exposition des populations aux risques et nuisances

Dans l'objectif de garantir des conditions de vie respectueuses du bien-être et de la santé des populations et ainsi contribuer à préserver les qualités d'un territoire à haute qualité de vie, le projet vise la réduction des émissions de polluants atmosphériques, de gaz à effet de serre et de l'exposition des populations aux risques et nuisances.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Réduire les émissions de polluants atmosphériques et nuisances sonores à la source par l'organisation du territoire sur le modèle de la « ville des courtes de distances », l'aménagement des espaces publics favorables à l'usage des modes de mobilité active (marche à pied, vélo) et à l'apaisement des vitesses et circulations motorisées, la performance acoustique des bâtiments, équipements et infrastructures, ...
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre en diminuant l'utilisation des énergies fossiles par la réduction des consommations énergétiques et l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation du territoire.
- Prendre en compte les zones d'exposition aux risques et aux nuisances pour définir les stratégies de développement et éviter l'exposition de nouvelles populations ou équipements à ces risques et nuisances.
- Réduire l'exposition des personnes aux fortes chaleur dans l'espace public par la conception d'aménagements urbains et paysagers garantissant l'ombrage des cheminements piétons, itinéraires cyclables, points d'arrêts du réseau de transport collectif notamment.
- Réduire les facteurs du risque d'érosion, de ruissellement et d'inondation par crue et remontée de nappe dans les secteurs habités pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques induits.

Cela passe par une meilleure infiltration des eaux de pluie, par la limitation et réduction de l'imperméabilisation des sols, la préservation des espaces perméables existants, l'intégration de mesures favorisant la perméabilité des futurs aménagements urbains (pleine terre), la systématisation de l'infiltration naturelle des eaux pluviales dès lors que la nature du sous-sol le permet, la désartificialisation et renaturation des sols, la préservation et restauration des éléments d'écologie du paysage limitant le ruissellement (zones d'expansion des crues, zones humides, bosquets, haies, espaces naturels, zones tampons).

En milieu urbain, il s'agit de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et en incitant à la récupération des eaux de pluie.

Aux abords des cours d'eau, il s'agit de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

- Au-delà du risque inondation, instaurer une approche de prévention des risques dont l'occurrence est renforcée sous l'effet du changement climatique (incendies de forêts, tempêtes et vents violents, retrait-gonflement des argiles, …).

1.4 Veiller à une intégration urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement

Le projet vise le maintien des grands équilibres entre espaces urbanisés, agricoles, naturels et forestiers qui font la spécificité du territoire de la Communauté Urbaine d'Alençon. Il s'agit également d'améliorer la qualité des franges urbaines et des espaces d'entrée de ville pour assurer une meilleure intégration paysagère des zones urbanisées.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Réaliser le développement urbain et économique prioritairement en renouvellement sur les lieux déjà urbanisés et majoritairement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les grands équilibres du territoire.
- La définition des limites de l'enveloppe urbaine, à l'intérieur de laquelle pourra s'opérer le réinvestissement des lieux déjà urbanisés, se fonde sur la desserte et la capacité des réseaux (eau, assainissement, énergie, transport).
- Améliorer la qualité des traversées de bourgs ou entrées de ville par la préservation de fenêtres visuelles ou cônes de vue, un travail sur l'unité et la cohérence architecturale, sur l'intégration des nouvelles constructions…
- Améliorer le traitement paysager des franges urbaines en veillant aux transitions entre zones urbaines et espaces naturels, agricoles ou forestiers qui doivent être conçues comme des espaces de transition qualitatifs, assurant la continuité des trames vertes et bleues et l'intégration du bâti dans le paysage rural.
- Valoriser les spécificités architecturales, urbaines et paysagères et l'imbrication ville-nature, qui constituent des supports de biodiversité et de bien-être pour les habitants.
- Préserver et requalifier les espaces de nature en zones habitées.
- Veiller à l'intégration harmonieuse des infrastructures numériques dans le paysage et le tissu urbain.

1.5 Renforcer la sobriété énergétique, le développement des énergies renouvelables et la réduction de la production de déchets

Le projet vise le développement des énergies renouvelables et la sobriété en énergie et matériaux en vue de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Plus précisément il s'agit de diversifier les sources d'énergie utilisées pour les consommations du territoire en visant 100% d'énergie renouvelable pour la consommation totale, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux. Le projet

contribue à soutenir les filières économiques dans le déploiement de réponses adaptées aux besoins en matériaux des différents secteurs et ce en s'inscrivant à l'échelle inter-régionale.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

Viser la sobriété énergétique, l'usage raisonné des matériaux et la réduction des déchets

- Définir des objectifs de rénovation énergétique des bâtiments (résidentiel, économique et public) et favoriser les projets de construction à basse consommation énergétique.
- Définir les secteurs à l'intérieur desquels il peut être imposé des performances énergétiques et environnementales renforcées, au regard des enjeux de précarité énergétique ou de mutation des secteurs urbanisés.
- Encourager et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments (résidentiel, économique et public).
- Promouvoir la construction et la rénovation durables en privilégiant le bioclimatisme, l'utilisation de matériaux bio et géosourcés, locaux, recyclés et recyclables sans méconnaître les enjeux architecturaux, patrimoniaux et de qualité de l'air intérieur.
- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction issues de ressources locales ou proches.
  Au titre du schéma régional des carrières Normandie, la quasi-totalité du territoire communautaire est concernée par des gisements potentiellement exploitables (GPE). Evaluer ces potentiels afin de ne pas hypothéquer leur avenir, en fonction des besoins des bassins de consommation. Le SCoT, à défaut le PLUi, peut retenir des secteurs de protection de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R.151-34 et suivant du code de l'urbanisme afin d'assurer la sécurisation de la ressource sur le long terme dans le cadre des orientations du SRC.
- Améliorer la réutilisation et le réemploi des matériaux de construction et à défaut favoriser leur recyclage.
- Accompagner le développement ou le maintien des filières locales de réemploi, réparation, recyclage (recycleries, composteries).
- Prévenir la production de déchets en encourageant le compostage et la gestion séparée des biodéchets.
- Permettre le maintien des équipements nécessaires au traitement des déchets, voire leur renforcement pour répondre aux besoins des habitants ou aux évolutions réglementaires.

Développer et diversifier les sources d'énergie renouvelable et de récupération

- Identifier les secteurs propices à la production des énergies renouvelables et de récupération ou au stockage d'énergie en tenant compte des objectifs de préservation des espaces agricoles, de l'impact induit sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte, Bleue, Noire et Brune, la sensibilité environnementale, patrimoniale et paysagère des espaces, la capacité des réseaux à accepter ces énergies renouvelables et aux risques technologiques.
- Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking et limiter leur installation au sol :
  - aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :
    - qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique ;
    - et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques ;
    - et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trame vertes et bleues.

- aux parcelles recevant des équipements publics et dont le foncier libre ne serait pas valorisable par la plantation d'arbres.

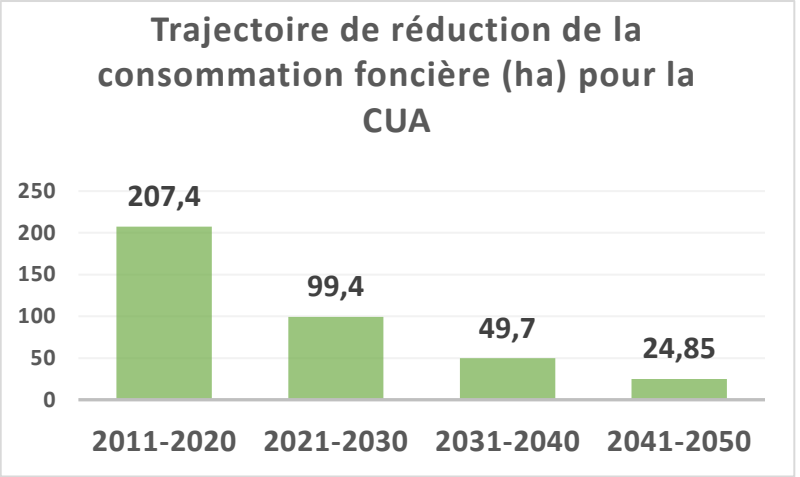
- Maintenir l'exemplarité des collectivités locales par l'accélération du déploiement d'équipements de production d'énergie renouvelables sur les bâtiments et infrastructures publics.

1.6 S'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière

Dans l'objectif de préserver le foncier agricole et l'intégrité des espaces naturels et forestiers socles de l'atténuation et de l'adaptation aux impacts du changement climatique, le projet définit la trajectoire de réduction de la consommation foncière suivante :

- De 2021 à 2030 : objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 52% par rapport à la période de référence 2011-2020, pour s'inscrire dans l'objectif des SRADDET de Normandie et des Pays de la Loire, soit un objectif de consommation maximal d'environ 100 hectares.

- De 2031 à 2040 : diminution du rythme d'artificialisation des sols de 50% par rapport à la décennie précédente soit un objectif d'artificialisation maximal d'environ 50 Ha.



Cet objectif est complété par les objectifs suivants :

- Mobiliser en priorité les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine et favoriser la mutation et diversification des fonctions.
- Prioriser le développement sur les centralités et les bourgs en favorisant le réinvestissement urbain, en diversifiant les fonctions pour répondre aux besoins des habitants en proximité et favoriser les déplacements de proximité en modes actifs.
- Intensifier de manière raisonnée et acceptable les opérations d'aménagement en extension et en renouvellement urbain. Les objectifs de densité sont établis en fonction de l'armature territoriale (cf axe 3).

2 Axe 2. S'affirmer comme un territoire équilibré, attractif économiquement et productif

Pour conforter le positionnement économique de la Communauté urbaine d'Alençon au sein de l'espace interrégional, le projet soutient le renforcement et la diversification de son tissu économique.
Cela passe en premier lieu par l'affirmation de l'armature territoriale sur la base de laquelle s'organisent les fonctions offertes par le territoire.
Alençon et les polarités d'agglomération qui l'entourent concentrent une grande partie des emplois et services du territoire qui rayonnent au-delà du périmètre intercommunal. Leur rôle et visibilité doit être renforcé tout en soutenant le rôle des polarités de proximité dans la réponse aux besoins quotidiens des habitants des communes rurales du territoire.
Le SCoT-AEC vise le maintien de la population à l'horizon 2041, en rupture avec la tendance actuellement observée de diminution de la population. La production de nouveaux logements permettant de répondre à cette ambition est fixée à 120 logements par an en moyenne. La collectivité affiche sa volonté de mettre en place les conditions favorables à cette projection démographique dans son PLUi.
Pour accompagner le maintien et le développement des activités économiques permettant le rayonnement du territoire, le projet vise à poursuivre et soutenir une dynamique économique reconnue et à promouvoir le territoire en valorisant le vivier des compétences ainsi que les savoir-faire vecteurs d'innovation. Il favorise les conditions de développement, la satisfaction et l'anticipation des besoins pour le développement des activités économiques existantes ou à venir.

2.1 Structurer le territoire selon un principe de solidarité et conforter la complémentarité des communes pour plus de proximité

L'armature territoriale est la colonne vertébrale d'une organisation permettant d'assurer à chaque habitant un accès en proximité aux équipements, services et commerces du quotidien. Elle identifie des polarités dont le rôle est de structurer des micro-bassins de vie de proximité, afin de limiter la dépendance à la voiture et de préserver le socle naturel.

Le PLUi fixe l'objectif de renforcer les polarités existantes tout en veillant à un équilibre entre les communes, pour que chacun puisse trouver, dans la diversité du territoire, un lieu de vie en adéquation avec ses aspirations.

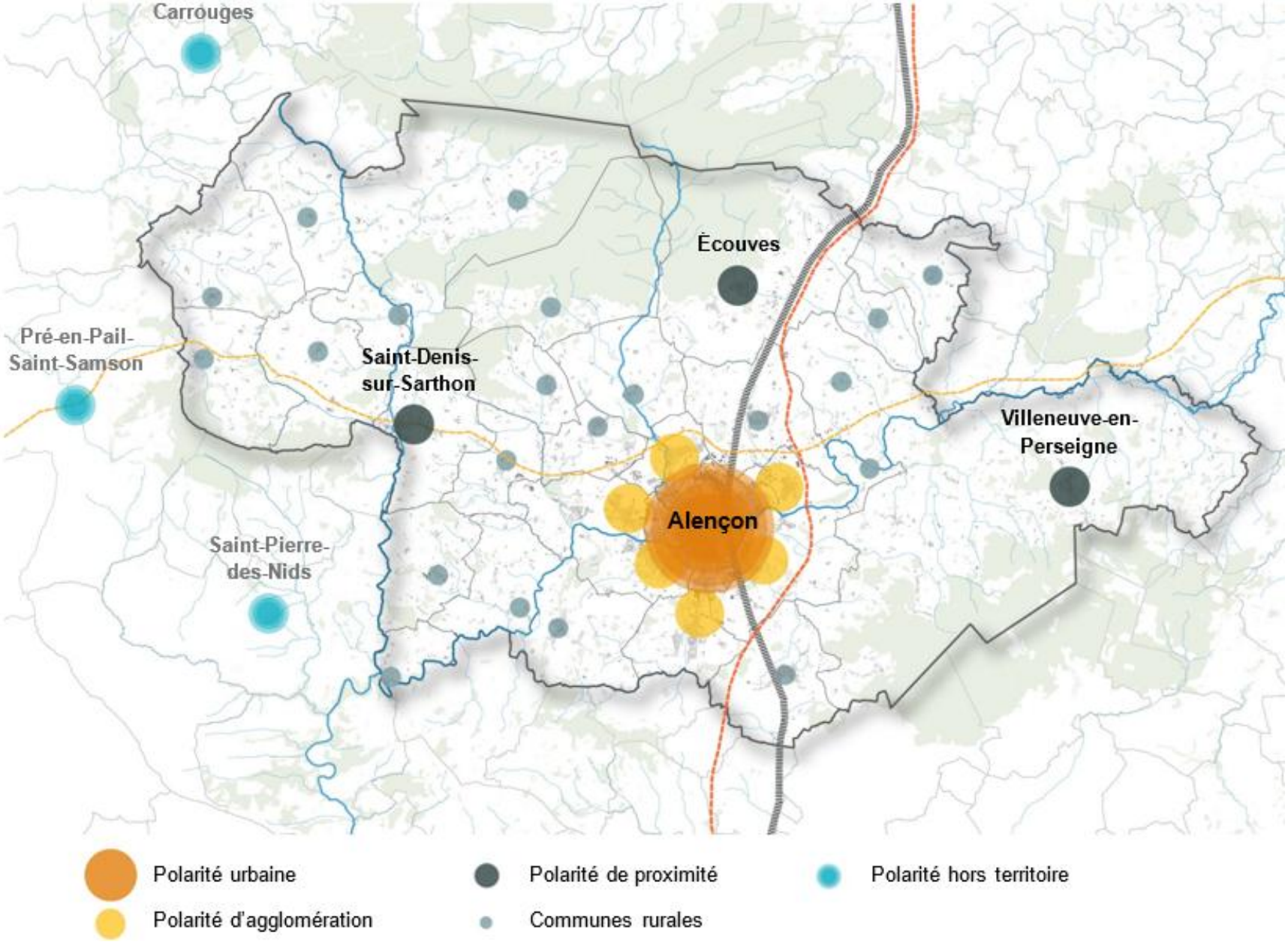
Polarité urbaine : la ville centre

La Ville d'Alençon concentre les principaux services, équipements et commerces de grande échelle (santé, enseignement supérieur, culture, commerce structurant). Elle joue un rôle central dans l'attractivité et le rayonnement du territoire à l'échelle inter-régionale. L'objectif est d'intensifier l'urbanisation par la densification du bâti existant et le renouvellement urbain. Il s'agit également de conserver une grande mixité des fonctions.

Polarités d'agglomération : Arçonnay, Cerisé, Condé-sur-Sarthe, Damigny, Saint-Germain-du-Corbéis, Saint-Paterne - Le Chevain.

Ces communes proposent des services et équipements intermédiaires, en offrant des logements diversifiés dans un contexte urbain propice à l'usage des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

L’armature territoriale de la Communauté urbaine d’Alençon



Les polarités urbaine et d'agglomération constituent le pôle aggloméré. Pour ce secteur, les objectifs sont les suivants :

- Privilégier un développement urbain plus intense pour limiter l'étalement urbain.
- Permettre le confortement du niveau de services et d'équipements pour la santé, la création culturelle, le tourisme, les loisirs et renforcer l'offre d'équipements et services dans les polarités d'agglomération en complémentarité avec la polarité urbaine.
- Renforcer le rôle structurant de la ville préfecture par l'offre d'équipements et services à rayonnement intercommunal et inter-régional répondant à l'ensemble des besoins des habitants et usagers de la communauté urbaine d'Alençon.
- Accompagner le renforcement de l'offre de formation professionnelle et supérieure.
- Maintenir le poids démographique de la polarité urbaine pour assurer sa capacité à assumer ses fonctions et offrir l'animation urbaine indispensable au bon fonctionnement de ses commerces et services.
- Pour les polarités d'agglomération, assurer une dynamique démographique en complémentarité avec la polarité urbaine.
- Consacrer au pôle aggloméré (polarité urbaine + polarités d'agglomération), 80% de la production neuve de logements et poursuivre la diversification de l'offre en faveur de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif et plus globalement des petits logements et des logements de taille intermédiaire.
- Pour les polarités d'agglomération, répartir l'enveloppe de logements à construire en fonction du poids démographique des communes et du niveau de services proposés à la population et développer l'offre dans une logique de recomposition du parc de logement et locaux existant selon une densification raisonnée.
- Favoriser le renouvellement urbain et la mobilisation des logements et locaux vacants.
- Dans les secteurs les plus denses ou à densifier du pôle aggloméré, maximiser les espaces verts et surfaces végétalisées pour lutter contre les ilots de chaleur et offrir un cadre de vie attractif.
- Améliorer l'accessibilité en transports collectifs et en modes actifs, au sein du pôle aggloméré, depuis et vers les communes et territoires voisins.
- Diversifier les conditions de desserte multimodale en soutenant l'amélioration de la desserte ferroviaire et en cars interurbains.
- Valoriser le pôle multimodal de la gare d'Alençon en développant le quartier gare en faveur de la mixité des fonctions.

Polarités de proximité : Saint-Denis-sur-Sarthon, Écouves, Villeneuve-en-Perseigne et certaines centralités de quartier au sein du pôle aggloméré.

Ces polarités assurent une offre de proximité adaptée aux besoins quotidiens (commerces de quartier, services de santé, écoles, équipements sportifs ou culturels) et contribuent à maintenir la vitalité des bourgs et des quartiers périphériques.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Renforcer l'offre d'équipements et services de proximité, en recherchant le développement d'une offre complémentaire à l'offre présente dans le pôle aggloméré et répondant aux attentes de leurs habitants et des habitants des communes rurales situées à proximité.
- Permettre le confortement du niveau de services et d'équipements pour la santé, la création culturelle, le tourisme, les loisirs.
- Accueillir, à leur niveau, une part de la population et des logements des micro-bassins de vie qu'ils structurent, pour viser le maintien voire le développement de leurs offres de commerces et services.

- Améliorer l'accessibilité via les solutions de mobilité alternatives à la voiture solo (covoiturage, autopartage, modes actifs, transports collectifs) au sein du micro-bassin de vie de chaque polarité de proximité et à destination du pôle aggloméré.
- Favoriser le renouvellement urbain et la mobilisation des logements et locaux vacants.
- Accompagner le développement des activités artisanales compatibles avec l'habitat, en lien avec la stratégie touristique et la valorisation du patrimoine local.
- Accompagner la création d'espaces de travail partagés (télécentres, coworking, tiers-lieux).

Communes rurales

Les bourgs ruraux constituent un échelon de proximité, renouer avec leur vitalité implique d'en améliorer l'image et l'attractivité. Il s'agit aussi d'adapter leur évolution aux enjeux environnementaux et sociaux tout en prenant en compte leurs particularités (touristiques, résidentielles, nourricières…).

Cela implique les objectifs suivants :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants en fonction du poids du niveau de services proposé à la population.
- Accompagner l'effort de revitalisation des bourgs.
- Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence.
- Permettre l'évolution et la création des équipements liés à l'hébergement et à l'animation touristique ainsi qu'aux activités de loisirs.
- Inciter au covoiturage et réfléchir à l'aménagement d'itinéraires cyclables sécurisés vers les polarités de proximité.
- Valoriser les paysages ruraux et notamment la porosité avec le milieu agricole, la présence des espaces naturels en milieu habité, la protection des vues sur le grand paysage, la prise en compte du gabarit et de l'intégration paysagère du bâti.

2.2 Organiser le développement en proximité et veiller à la bonne accessibilité multimodale pour limiter les déplacements et la dépendance à la voiture

Le projet vise le développement en proximité sur le modèle de la « ville des courtes distances » afin de réduire les distances parcourues et d'améliorer la qualité de vie quotidienne en limitant la dépendance à la voiture individuelle et par la mise en œuvre de solutions de mobilité alternatives.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Articuler logements, emplois, services, commerces et équipements dans une double logique de proximité et de diversité des fonctions pour favoriser le recours aux mobilités non motorisés en diminuant les distances à parcourir.
- Recentrer les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les pôles de vie pour renforcer leur attractivité.
- Veiller à un maillage et à un niveau d'offre des solutions de mobilité alternatives à la voiture solo (autopartage, covoiturage, transport collectif, modes actifs…) de qualité, en corrélation avec l'armature territoriale.
- Viser la bonne accessibilité multimodale des établissements générateurs de nombreux déplacements (établissements hospitaliers et de santé, établissements scolaires, équipements culturels et de loisirs, centralités et pôles commerciaux…).
- Concevoir l'aménagement des espaces publics pour assurer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, la continuité et sécurité des itinéraires piétons et cyclables dans tous les espaces habités.
- Atteindre la bonne desserte numérique de toutes les zones occupées par des activités résidentielles ou économiques.
- Prévenir la vulnérabilité des réseaux de desserte numérique en facilitant les déploiements en souterrain plutôt qu'en aérien.

2.3 Adapter l'armature commerciale du territoire

Le territoire de la communauté urbaine d'Alençon dispose d'une importante offre commerciale en matière de moyennes et grandes surfaces. Cette offre importante ainsi que le développement du e-commerce nuisent à la vitalité commerciale du centre-ville d'Alençon et des centre-bourgs des polarités de proximité. Le projet vise donc à adapter l'organisation de l'offre commerciale d'importance afin de réduire les effets de concurrence, de renforcer l'offre en proximité pour répondre aux attentes des habitants et limiter les déplacements dépendant du mode automobile.

Le projet participe, dans la continuité du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique du Schéma de Cohérence Territorial – Air, Energie, Climat à préserver les équilibres entre ces différents niveaux de polarités, en veillant à ce que le développement économique soutienne la qualité de vie et la vitalité ainsi que l'attractivité des centralités.

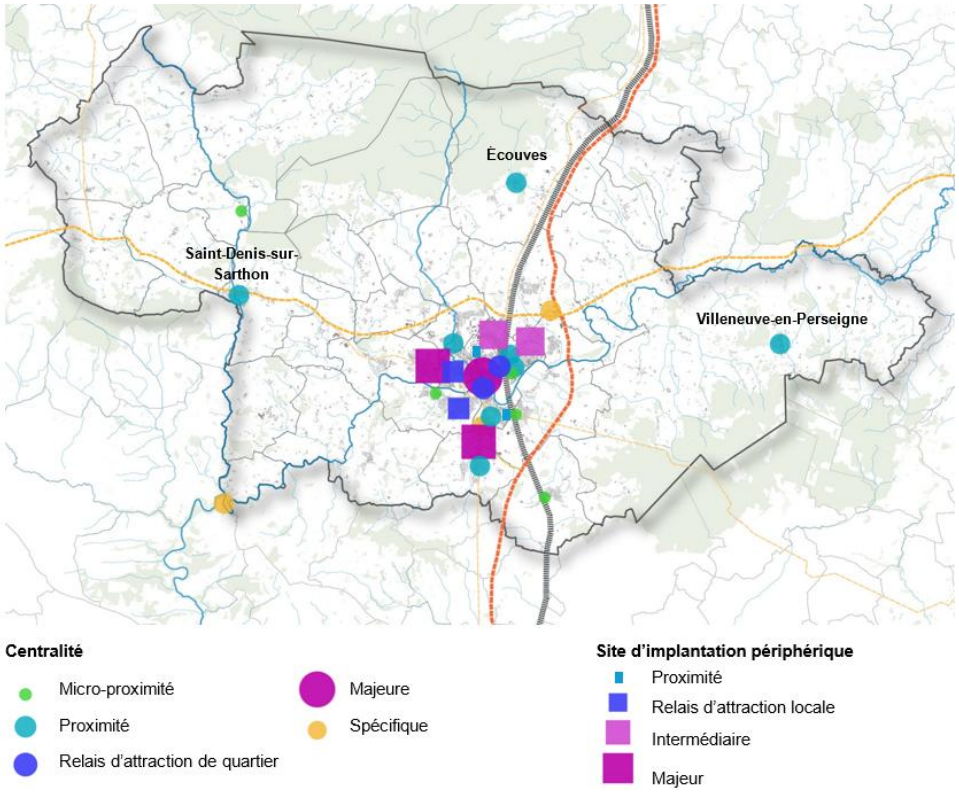
Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Adapter l'organisation commerciale du territoire aux évolutions des modes de consommation et à la diversité des besoins (vieillissement, nouvelles pratiques, sobriété).
- Valoriser le commerce de proximité et de centralité et les préserver de la concurrence des périphéries en limitant l'implantation de petits commerces isolés ou de galeries marchandes en entrée de ville et le long des axes structurants.
- Privilégier la restructuration, requalification et reconversion des sites périphériques pour limiter l'extension urbaine en intégrant une plus grande mixité des fonctions, renforçant les qualités paysagères, développant la végétalisation, assurant une meilleure gestion des eaux pluviales, réduisant les surfaces imperméabilisées.

Les sites prioritaires pour ces recompositions urbaines sont :

- Le Petit Coudray à Arçonnay
- Portes de Bretagne à Condé-sur-Sarthe

L'armature commerciale existante de la Communauté urbaine d'Alençon



Ces objectifs se déclinent différemment selon la typologie des polarités commerciales identifiées :

Le commerce de proximité en centralité et polarité :

- Organiser le maintien et l'adaptation des offres commerciales de proximité dans les polarités et les centralités de quartier, par exemple par la création de périmètre de centralité dans lequel devront s'implanter de manière préférentielle les petits commerces ou en interdisant le changement de destination des commerces sur les linéaires stratégiques ou des commerces particuliers.
- Dans les polarités de proximité et l'espace rural, développer des solutions permettant de rapprocher les commerces et services des habitants (commerces et services itinérants …) ou facilitant l'accès des habitants aux lieux de commerce.
- Soutenir la transition écologique et énergétique des commerces et services via la rénovation des locaux.

Le centre-ville d'Alençon :

- Diversifier les contributeurs à l'attractivité du centre-ville, en amenant loisirs, culture, sport, social …
- Préserver les conditions d'attractivité du parcours marchand du centre-ville, en travaillant sur la qualité des vitrines, la signalétique, la qualité des espaces publics …
- Conforter la vocation résidentielle et mixte pour renforcer son animation.
- Anticiper l'évolution des formes de commerces.

Les sites d'implantation périphérique majeurs (pôles commerciaux Porte des Pays de la Loire, Porte de Bretagne) **:**

Les zones commerciales structurantes du territoire (Porte des Pays de la Loire, Porte de Bretagne) assurent l'accueil des commerces d'envergure inter-régionale incompatibles avec les centralités. Leur évolution doit être maitrisée pour s'inscrire dans un modèle plus mixte et plus sobre en foncier et en énergie :

- Exclure l'artificialisation des sols pour l'extension des surfaces commerciales et favoriser la reconversion des surfaces existantes.
- Maîtriser le développement de nouvelles surfaces de vente en les orientant vers les offres nouvelles ou absentes du territoire.
- Encadrer la réorganisation et restructuration des surfaces commerciales dans une logique de diminution des surfaces à moyen et long termes.
- Favoriser la transformation de ces zones avec l'apport de mixité fonctionnelle (habitat, services ou autres activités économiques).
- Intégrer des logiques paysagères et environnementales dans les projets de reconversion : requalification des parkings, désimperméabilisation, gestion des eaux pluviales et intégration d'espaces verts.

Les sites d'implantation périphérique intermédiaires (Porte d'Ile de France) **:**

- Exclure l'artificialisation des sols pour l'extension des surfaces commerciales et encourager la mutualisation des espaces en diversifiant les activités.
- Adapter leur vocation au fur et à mesure de l'évolution des quartiers, notamment dans une logique de mixité des fonctions et d'intégration paysagère et urbaine.

2.4 Ancrer et accompagner le développement des activités contribuant au rayonnement économique du territoire

Le rayonnement économique de la communauté urbaine d'Alençon repose sur ses filières d'excellence (plasturgie, composites et matériaux bio-sourcés, agro-alimentaire, numérique) et son potentiel de ré-industrialisation dans le cadre de la démarche « Territoire d'Industrie ». Le projet vise le confortement et le développement de ces activités en définissant une stratégie foncière adaptée à leur besoin.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre une gestion économe du foncier à vocation économique en mobilisant en priorité les locaux vacants, les friches et espaces déjà artificialisés. Les espaces commerciaux de périphérie surdimensionnés au regard de l'armature commerciale fixée au projet peuvent être mobilisés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain à vocation mixte.

- Anticiper les besoins fonciers à vocation économique en réservant 50% du potentiel global d'artificialisation pour l'extension de zones d'activités économiques.

- Toute création de nouvelles zones à vocation de parcs d'activités économiques est soumise à :
    - l'impossibilité d'implanter l'activité dans les zones urbaines existantes par densification ;
    - l'impossibilité d'implanter l'activité considérée après une analyse fine du potentiel foncier à destination économique existant.

- Affecter prioritairement les capacités d'accueil en extension au développement de sites dédiés et visibles pour les filières d'excellence, la réindustrialisation et les activités utiles au territoire.
- Permettre la diversification du tissu économique (filières, tailles des entreprises) en identifiant les localisations adaptées selon le secteur d'activités.
- Veiller à l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des sites économiques dans leur environnement : traitement du paysage et de la publicité, qualité architecturale du bâti, organisation des espaces verts et du stationnement…
- Permettre la desserte des zones d'emploi par la diversité des solutions de mobilité afin d'en favoriser l'accès par les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et accessible à tous.
- Atteindre la bonne desserte numérique de tous les espaces accueillant des activités économiques en favorisant le déploiement des infrastructures en souterrain afin d'en garantir la robustesse.
- Veiller à disposer des fonciers adaptés aux activités logistiques dans le cadre d'opération en lien avec le système productif local et en cohérence avec le schéma logistique régional.

Le projet définit des objectifs spécifiques pour les sites prioritaires en matière de renouvellement urbain :

- Pôle aggloméré :
    - Renouveler, sous une forme plus urbaine, les sites économiques en mutation.
    - Améliorer les aménités urbaines favorables à l'accueil des activités de rayonnement inter-régional.
    - Orienter l'implantation des activités tertiaires dans les centralités disposant des aménités urbaines pour garantir l'attractivité des emplois et l'animation urbaine.

- Pôle multimodal d'échanges ferroviaire et de transports urbains/inter-urbains : conforter le secteur de la gare SNCF en visant la mixité des fonctions et l'intensité urbaine.

2.5 Mettre en cohérence ressources, lieux et activités économiques

Le projet conditionne le développement des entreprises déjà installées et l'accueil de nouvelles entreprises au respect des objectifs d'intégration dans leur environnement urbain, de sobriété foncière et de préservation des ressources.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Adapter les secteurs de développement et d'accueil des activités économiques aux capacités et ressources du territoire (ressource en eau, qualité des sols et fonctionnalité des écosystèmes naturels).
- Préciser les vocations des zones d'activités économiques pour disposer d'une offre foncière permettant l'implantation d'activités ayant des besoins particuliers par leur nature ou leur taille.
- Veiller à la bonne intégration des activités économiques dans leur environnement urbain et paysager (qualité de l'air, bruit, transitions paysagères, conception urbaine, connexions) et dans la qualification des franges et transitions urbaines.
- Impulser et soutenir les opérations de renaturation et de désimperméabilisation des espaces non bâtis dans les espaces d'activité économique et commercial.
- Engager le renouvellement et accompagner la mutation des activités économiques vers des espaces à vocation mixte en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et les capacités du territoire et en tenant compte des besoins de la population.
- Développer l'économie des services de proximité pour l'ensemble des habitants en tenant compte des enjeux de mobilité et de vieillissement de la population.
- Accueillir les activités en priorité dans les centralités et sans artificialisation des sols, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'habitat et réserver les zones d'activités économiques à l'installation des activités ne pouvant être accueillies dans le tissu urbain mixte (nuisances liées au système de production, importance des flux véhicules, risques, …)
- Optimiser l'occupation des zones d'activités économiques existantes en impliquant les acteurs économiques.
- En lien avec la stratégie commerciale, mobiliser et recomposer les locaux vacants dans les espaces commerciaux périphériques pour l'accueil des activités de services ou de production adaptées aux sites.
- Réserver les espaces économiques embranchés ferroviaires aux activités ayant vocation à profiter du transport ferroviaire de marchandises.
- Maintenir les emprises ferroviaires pour préserver les lignes capillaires et leurs capacités futures.

2.6 Préserver le foncier agricole et développer une agriculture nourricière et diversifiée

Les espaces agricoles couvrent 74% du territoire de la Communauté urbaine d'Alençon. Le projet vise à préserver cet espace économique de production et à faciliter le développement d'une agriculture nourricière et respectueuse de la qualité des sols, de la ressource en eau et de l'air.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Préserver le foncier agricole en recentrant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.
- Assurer les conditions de préservation des sièges d'exploitation agricole sur le territoire en appliquant la règle de réciprocité.
- Limiter la présence de tiers dans l'espace agricole en encadrant les possibilités d'évolution du bâti en campagne (changements de destination, extensions des habitations existantes, création d'annexes,

logements de fonction) et en encadrant l'évolution et l'adaptation des activités économiques isolées dans le milieu rural.

- Permettre le développement des activités connexes à celles de production (vente directe, transformation, production d'énergie, hébergement touristique, etc.), à la condition que l'activité de production agricole reste majoritaire.
- Interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en espace agricole.
- Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.
- Veiller à la valorisation des éléments paysagers et bocagers dans la filière économique agricole.

2.7 Soutenir le développement de l'économie touristique

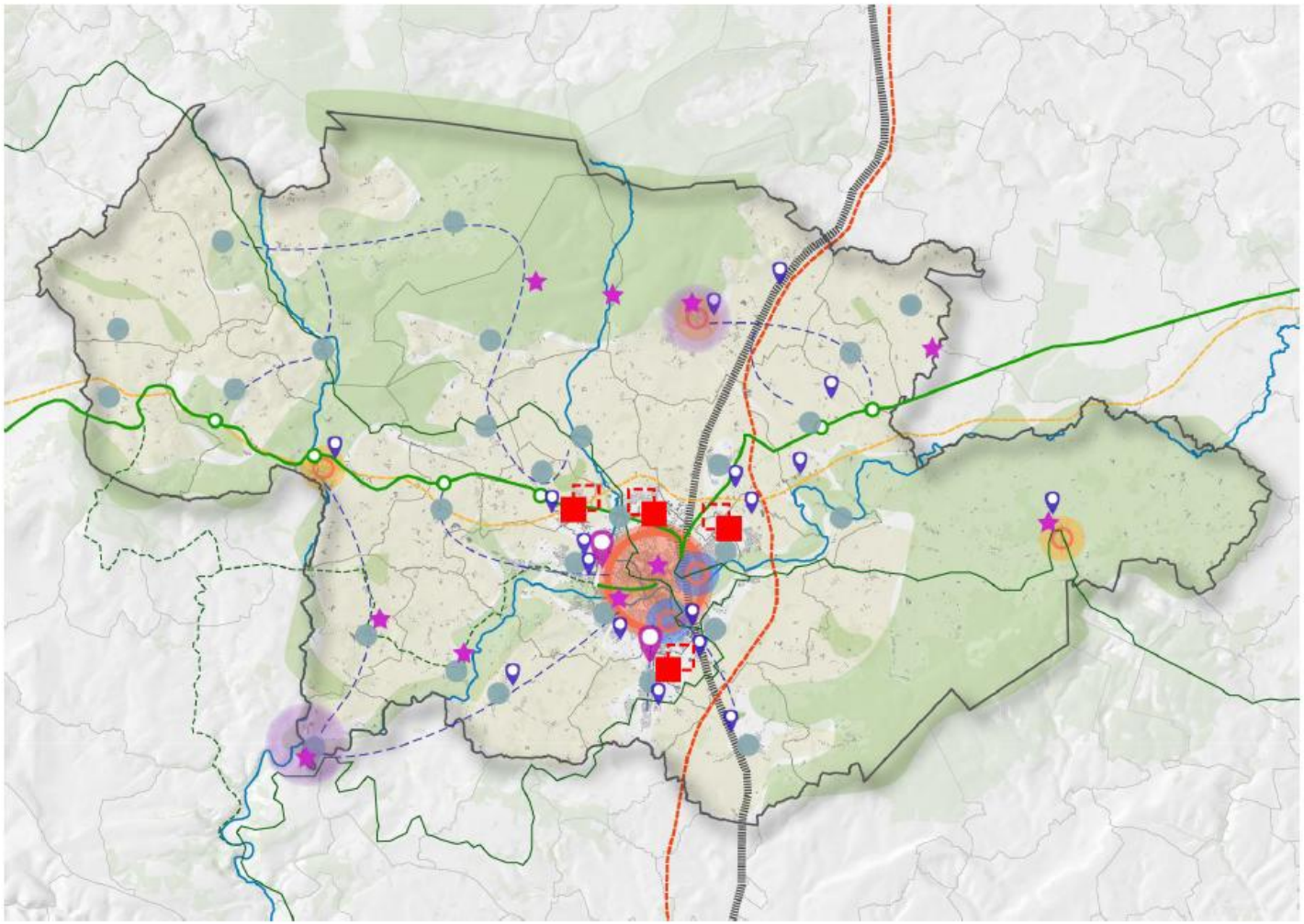
Pour contribuer à la notoriété et attractivité du territoire, le projet vise le déploiement d'une stratégie touristique fondée sur les identités et richesses du territoire (géologiques, paysagères, architecturales et cultuelles) en s'inscrivant dans le tourisme vert, durable et responsable. Dans ce cadre, le projet accompagne le renforcement de l'offre d'accueil touristique tout en veillant à préserver l'authenticité du territoire et la disponibilité du parc de logements pour l'accueil des habitants en centralité.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et architectural.
- Poursuivre le développement de l'offre d'activités touristiques et de loisirs de plein air valorisant et invitant au respect des sites.

  A titre d'exemple, les projets peuvent consister à créer ou mettre en valeur les cheminements de découverte du territoire (voies vertes et véloroutes) et à valoriser la présence de l'eau par le réaménagement des berges des rivières aussi bien dans l'espace rural que dans le milieu urbain (Alençon, Mieuxcé, …). Ces aménagements s'adressent aux touristes mais également aux habitants du territoire et peuvent aussi bien être le support des déplacements de loisirs que du quotidien.
- Accompagner le développement du « néotourisme » en permettant la mixité des activités économiques et touristiques (ferme pédagogique, éco-tourisme, activités artisanales…).
- Améliorer la diversité, la qualité et la capacité de l'offre d'hébergement et atteindre un bon équilibre entre leurs différentes natures.
- Soutenir le déploiement d'une offre d'hébergement et de points d'intérêts favorables au tourisme itinérant (vélo, camping-car, …).
- Accompagner et permettre les conditions d'installation des artisans d'art.

L’armature économique du territoire de la CUA



Adapter l’armature commerciale du territoire

Organiser le maintien et l’adaptation des offres commerciales de proximité :

- Dans le pôle aggloméré
- Dans les centralités de quartier
- Dans les polarités de proximité

Encadrer le développement commercial des pôles commerciaux périphériques et initier la réflexion sur leur mixité fonctionnelle

Organiser l’accueil des activités artisanales et industrielles

- Recentrer l’artisanat compatible avec l’habitat dans les bourgs
- Renforcer la capacité d’accueil des zones d’activités structurantes (par densification ou extension)
- Permettre la densification des zones d’activités existantes

Soutenir le développement de l’économie touristique

- Mettre en valeur les liaisons cyclables traversant le territoire
- Créer des liaisons entre les bourgs et en direction des sites touristiques reconnus

Préserver le foncier agricole et accompagner les agriculteurs

- Voie ferrée
- A28
- RN12

3 Axe 3 Organiser un territoire solidaire et diversifié qui s'adapte aux besoins de ses habitants

L'amélioration du cadre de vie constitue un enjeu essentiel pour renforcer l'attractivité de la communauté urbaine d'Alençon, que ce soit pour le maintien des populations en place ou l'accueil de nouveaux habitants. Pour les quartiers existants ou les espaces urbains en devenir, il s'agit de veiller à la bonne prise en compte du paysage, la valorisation du patrimoine bâti local, la conception de formes urbaines et d'habitat propice au bien-être des habitants.

Pour répondre aux défis de la transition démographique, le projet vise également l'adaptation du parc de logement afin de permettre la réalisation de l'ensemble des parcours résidentiels et répondre aux attentes des habitants.

3.1 Organiser les conditions favorables à un renouveau de l'attractivité des centralités et à une vie en proximité

Les centralités historiques et les centres-bourgs, en tant que lieu d'implantation historique des fonctions essentielles à la vie locale, ont souvent pâti des développements pavillonnaires et économiques excentrés et diffus. Il s'agit de renouer avec leur attractivité pour favoriser une vie de qualité en proximité.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Prioriser le développement urbain dans les centralités.
- Favoriser la diversité fonctionnelle et économique des centralités afin de favoriser l'offre de services et d'activités économiques de proximité en réponse aux besoins des habitants.
- Recentrer les activités économiques (commerces, services, artisanat…) compatibles avec l'habitat dans les secteurs urbains jouant un rôle de centralité afin de renforcer leur attractivité et leur animation.
- Permettre les projets de renouvellement et de changement d'usage des bâtiments dans les centre-ville /centres-bourgs.
- Encadrer les divisions parcellaires des unités foncières au sein de l'enveloppe urbaine tout en préservant les espaces végétalisés contribuant au rafraichissement urbain.
- Concevoir les équipements/bâtiments publics en anticipant les mutualisations et changement d'usage au cours du temps, y compris la fonction de refuge climatique potentiel.
- La répartition territoriale de la production de logements neufs se répartit de la façon suivante :
    - 80% au sein du pôle aggloméré (polarité urbaine + polarités d'agglomération),
    - 20% au sein des bourgs de l'espace rural (polarités de proximité + bourg des communes rurales).
- Pour l'intensification, la réhabilitation et le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, les densités brutes minimales moyennes suivantes s'appliquent à l'échelle des secteurs d'opération d'ensemble :
    - Alençon : 35 logements/hectare
    - Polarités d'agglomération : 25 logements/hectare
    - Polarités de proximité : 20 logements/hectare
    - Communes rurales : 15 logements/hectare
- Pour les projets situés en extension urbaine, les densités brutes minimales moyennes suivantes s'appliquent à l'échelle des secteurs d'opération d'ensemble :
    - Alençon : 25 logements/hectare
    - Polarités d'agglomération : 20 logements/hectare
    - Polarités de proximité et communes rurales : 15 logements/hectare.
- Améliorer le confort et la lisibilité des itinéraires piétons et cyclables (ombrage, espace suffisant, pause pour le piéton, confort du revêtement) en mettant en œuvre une approche plus raisonnée de la place accordée

au mode automobile (en stationnement et circulation) en zone habitée et pour l'accès aux centralités depuis les secteurs résidentiels éloignés.
- Renforcer la desserte en transports en commun entre les principales polarités.
- Développer le covoiturage pour proposer une alternative à la voiture individuelle.
- Valoriser les pôles multimodaux et le développement des liaisons douces intercommunales et communales.
- Sécuriser les entrées de villes et d'agglomération ainsi que les traversées de centres-bourgs, par un apaisement de la vitesse et des aménagements qualitatifs adaptés à la circulation de tous les modes.
- Organiser le réseau viaire en fonction des usages souhaités.

3.2 Protéger et adapter le patrimoine bâti identitaire

Le patrimoine bâti du territoire, qu'il soit urbain, rural, agricole ou vernaculaire, constitue un marqueur fort de l'identité des paysages locaux et est donc vecteur d'attractivité. Sa valorisation et son réinvestissement sont essentiels pour répondre aux objectifs de maintien et d'accueil de population et des activités économiques dans un contexte de sobriété foncière. Il s'agit donc de favoriser la mobilisation du bâti d'intérêt patrimonial ou identitaire en permettant son adaptation ou son changement d'usage, tout en conservant ses qualités.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Préserver le patrimoine bâti et urbain des centre-ville/centres-bourgs en encadrant l'évolution des bâtiments pour veiller au respect des principes architecturaux de la construction d'origine, tout en permettant l'évolution des constructions, en réponse aux besoins d'adaptation et en réponse aux objectifs de sobriété foncière et énergétique.
- Valoriser la qualité patrimoniale des bâtis anciens en permettant les changements d'usage et la rénovation pour répondre aux conditions de vie tout en préservant les caractéristiques patrimoniales.
- Accompagner la rénovation énergétique du patrimoine bâti dans le respect des matériaux et des formes locales, pour éviter la banalisation des paysages urbains et ruraux.
- Recenser les bâtiments agricoles à potentiel de reconversion, afin d'accompagner leur mutation vers de nouveaux usages compatibles avec leur environnement.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et leurs abords qui participent à révéler l'identité des lieux.

3.3 Mettre en place un « urbanisme relationnel »

Les espaces publics et les aménagements urbains jouent un rôle essentiel dans la vie quotidienne des habitants. Un urbanisme relationnel est un urbanisme du lien, de la proximité et du vivre-ensemble, où chaque habitant, quel que soit son âge ou sa condition trouve sa place. Ainsi le projet promeut la conception d'aménagements urbains conviviaux et inclusifs, favorisant les échanges, l'usage partagé de l'espace et l'accessibilité à tous.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Associer les habitants à la conception des projets, grâce à des démarches de concertation et de participation citoyenne pour faire émerger des espace publics correspondants à leurs attentes et favoriser leur appropriation.
- Préserver et développer des zones de calme à proximité des secteurs les plus exposés aux nuisances sonores (axes de circulation, zones d'activités), afin d'améliorer le confort de vie et la santé des habitants.
- Favoriser la présence d'espaces publics de proximité, dans tous les quartiers afin de renforcer l'échange et la mixité intergénérationnelle.
- Requalifier les espaces publics dégradés ou trop minéralisés pour en faire des lieux vivants, rafraîchis et végétalisés, propices à la nature en ville et à la convivialité.

- Soigner les abords des établissements accueillant des publics sensibles (lieux d'accueil petite enfance, écoles, espaces de jeux, établissements hospitaliers et de santé, …).
- Favoriser la pratique sportive et la mobilité active en concevant des parcours et équipements de plein air dans les polarités, tout en renforçant l'accès aux espaces de nature qui bordent les espaces habités en secteur périurbain ou rural.
- Garantir un accès équitable aux espaces naturels pour tous, notamment pour les populations résidant dans les quartiers fragilisés ou éloignés des espaces verts.
- Concevoir les bâtiments et équipements publics comme des lieux évolutifs et mutualisables, capables d'accueillir des usages variés au fil du temps, et pouvant jouer un rôle de refuge en période de forte chaleur.

3.4 Maintenir la solidarité et lutter contre les inégalités sociales et territoriales

Afin d'assurer un développement équilibré du territoire, le projet vise la réduction des inégalités socio-territoriales et l'améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers les plus en difficulté. Il s'agit ainsi d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux sociaux dans toutes les politiques d'aménagement (mobilité, environnement, urbanisme…) afin de construire un territoire inclusif et solidaire.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale dans l'ensembles des communes, en veillant à une répartition équitable de l'offre de logement sociaux et abordables.
- Améliorer l'accessibilité aux services, équipements et commerces via une offre multimodale solidaire et adaptée à la diversité des territoires.
- Accompagner les projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou en veille active, pour en faire des quartiers mieux intégrés, plus attractifs et dotés d'un cadre de vie de qualité.

3.5 Développer une offre de logements attractive et diversifiée pour répondre aux attentes des habitants en matière de parcours résidentiel

Agir pour le logement, c'est agir pour la solidarité en permettant à chacun quel que soit son parcours d'accéder à ce besoin essentiel. Le corollaire d'un développement économique dynamique doit être une restauration de l'attractivité résidentielle. Pour cela, la qualité résidentielle doit s'affirmer à travers le niveau d'équipements et de services, l'attention portée au cadre de vie mais aussi par une offre de logements diversifiée. Il s'agit d'offrir un niveau de confort répondant aux normes en vigueur (notamment énergétiques) et aux attentes de la population afin d'accompagner les parcours résidentiels des ménages.

Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Produire 120 nouveaux logements / an en moyenne pour maintenir le niveau de population à l'horizon 2041.
- Diversifier la typologie du parc de logements dans les communes en renforçant la production de logements sociaux, de logements locatifs (privés et publics) et de petits logements, afin de fluidifier le parcours résidentiel, d'accueillir différents profils de population et d'améliorer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Diversifier les formes urbaines en développant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire, en prenant en compte la spécificité de chaque commune et en adaptant les règles de densité, de hauteur et d'insertion qualitative.
- Réhabiliter et requalifier le parc existant pour une meilleure qualité d'habiter et mobiliser le parc vacant dans un objectif de sobriété foncière et de transition énergétique.
- Encadrer et permettre le développement de l'habitat léger.
- Accompagner la rénovation énergétique des logements.

- Mobiliser le parc de logements vacants, prioritairement dans les polarités et centre-bourgs.
- Permettre l'adaptation du parc de logements existant aux nouveaux besoins, tout en garantissant la qualité urbaine et patrimoniale.
- Répondre aux besoins spécifiques en :
  - développant des solutions adaptées pour l'accueil des jeunes actifs, des étudiants, des stagiaires, … ;
  - permettant l'accueil des gens du voyage dans des zones dédiées en accompagnant leur sédentarisation ;
  - offrant des solutions diversifiées aux personnes âgées afin de répondre aux besoins de maintien à domicile mais également de développer une offre spécifique adaptée à leurs besoins ;
  - améliorant les capacités à se loger dans le parc ordinaire pour les personnes en situation de handicap ;
  - adaptant le niveau de l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion ;
  - développant une offre de logements destinée aux primo-accédant.

Pour les nouvelles opérations de production de logements, le projet fixe la répartition entre mobilisation du parc de logements existants (réinvestissement) et nouvelles extensions urbaines de façon identique dans tous les secteurs du territoire :

- 70% en réinvestissement,
- 30% en extension urbaine.

Cette répartition permet de répondre aux objectifs de réinvestissement des centralités et de mise en œuvre du concept de la « ville des courtes distances ». De plus, ces objectifs de production en réinvestissement et en extension s'inscrivent dans une volonté de diversification de l'offre, de renforcement de la mixité sociale et générationnelle, de pérennisation du patrimoine bâti et d'amélioration de la qualité du parc de logements (confort, amélioration thermique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, ou encore d'adaptation à la perte d'autonomie).

Le PLU pose le principe de la diversification et d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale neuve.

Cet objectif se décline territorialement de la façon suivante :

Secteurs géographiques	Objectifs
Polarité urbaine	Requalification du parc social et rééquilibrage en ciblant les quartiers les plus déficitaires en parc social
Polarités d'agglomération	20 % de la construction neuve en résidence principale Saint-Germain-du-Corbéis est concernée par l'obligation d'atteindre 20% du parc des résidences principales en logements sociaux (accession sociale et production de logements privés à loyers conventionnés)
Polarité de proximité	10 % de la construction neuve (réhabilitation, reconversion)